

Brf Höstfibblan 8

Org.nr: 769621-8556

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



Styrelsen för Brf Höstfibblan 8, organisationsnummer 769621-8556, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Täby

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-04.

Ekonomisk plan registrerades år 2011-05-06.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-31.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2011-06-08

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet sedan 2015 till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. **Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg**, vilket innebär att medlemmarna på egen hand behöver teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

På stämman deltog 29 medlemmar plus 2 fullmakter, dvs totalt 31 röster.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie årsstämma 2024-04-24

Ordinarie ledamöter:

- Michael Godberg
- Anders Hallberg
- Göran Ahlqvist
- Unni Åström
- Anna Wetterqvist
- Karolina Larsson
- Johan Nylund

Suppleant:

- Clautidia Waked

Konstituering och förändringar i styrelsen

Vid det konstituerande styrelsemötet den 6 maj 2024 utsågs:

- Anna Wetterqvist till ordförande
- Michael Godberg till kassör
- Anders Hallberg till sekreterare

Övriga ordinarie ledamöter var Johan Nylund, Göran Ahlqvist, Karolina Larsson och Unni Åström. Clautidia Waked fortsatte som suppleant.

Vid styrelsemötet den 10 juni informerades styrelsen om att:

- Anna Wetterqvist planerade att flytta från föreningen.
- Göran Ahlqvist hade hastigt avlidit.

Det beslutades att Johan Nylund skulle ta över som ordförande, medan Anna Wetterqvist ombads kvarstå som ledamot, vilket var möjligt enligt föreningens stadgar.

Styrelsesammansättning från och med 10 juni 2024

Ordförande	Johan Nylund
Kassör	Michael Godberg
Sekreterare	Anders Hallberg
Ledamot	Anna Wetterqvist
Ledamot	Karolina Larsson
Ledamot	Unni Åström
Suppleant	Claudia Waked

Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Björn Axelsson sammanställande, Staffan Hedberg och Malou Wilson.

Revisor

Auktoriserad revisor Eugen Voinitch

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Höstfibblan 8, bebyggdes 1956 och 2001 och är belägen i Täby kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-06-08 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns fem (5) punkthus, två (2) lamellhus, ett (1) tvåplansliggande hus och två (2) fristående garagebyggnader i ett plan. Bostadshusen innehåller totalt 296 lägenheter (varav 50 är hyreslägenheter) och 23 lokaler. Dessutom finns 39 garageplatser och 147 p-platser. Fastighetsbeteckning: Höstfibblan 8

Föreningens adresser:

Kanalvägen 18-20

Korsvägen 1-5, 2-10, 16-30

Näsbylundsvägen 6-8, 10-14

Östra Banvägen 62-76

Nybyggnadsår: 1956 och 2001

Värdeår: 1956 och 2001

Förvaltning

Från 1 januari 2024 har den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckningen samt fastighetsförvaltningen utförts av Delagott Förvaltning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen ses över av styrelsen. Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2020.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) besiktning av lamellhusen	2024	Nya delen

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	63	2 157
2 rok	104	5 935
3 rok	47	3 444
4 rok	24	2 326
5 rok	8	1 099
Summa	246	14 961

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	8	264
2 rok	27	1 631
3 rok	11	816
4 rok	4	364
Summa	50	3 076

Totalt antal bostadslägenheter: 296

Total tomtarea:	30 639	kvm
Total bostadsarea:	18 037	kvm
- varav bostadsrättsarea:	14 961	kvm
- varav hyresrättsarea:	3 076	kvm
Total lokalarea:	5 768	kvm
Total garagearea:	385	kvm
Totalyta	23 805	kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 548 385 kronor.
- Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 194 627 kronor.
- Avyttrat 2(2) lägenheter som tidigare varit hyresrätt.
- Hyresomförhandlingar sker kontinuerligt med de lokalhyresgäster vars hyreskontrakt är på väg att löpa ut.
- Uppfräschning och målning av entréer i gamla delen samt grovrengöring av trapphus nya delen.
- Genomgång och rensning av samtliga cykelförråd.
- Ny utebelysning vid nya delen.
- Avfallshanteringen i föreningen fortsätter att vara en utmaning, då vissa medlemmar och hyresgäster inte följer de angivna riktlinjerna. Detta medför onödiga extrakostnader för föreningen. Trots återkommande informationsinsatser och andra åtgärder för att förbättra situationen har ingen betydande förbättring märkts.
- En utredning pågår för att undersöka möjligheter och villkor för inglasning av balkonger i den nya delen. Under 2024 bildades en arbetsgrupp bestående av medlemmar för att samla in offerter från inglasningsleverantörer. Detta arbete fortsätter under 2025.
- OVK-mätning i nya delen slutfördes våren 2024. En del ventilationssystem i lågdelen kommer att renoveras pga att aggregaten är gamla och mycket slitna.

Tvister

Föreningen har framställt krav mot vår gamla förvaltare på grund av brister i den ekonomiska förvaltningen. Utfallet påverkar inte föreningens ekonomi nämnvärt.

Verksamhet under kommande året

- Föreningen planerar att utreda underhållsbehovet för värmesystemet i den äldre delen, fastställa en tidsplan för åtgärder och analysera hur renoveringen kan genomföras. Samtidigt kommer möjligheter till energieffektiviserande åtgärder för hela föreningen att undersökas för att sänka och stabilisera energikostnaderna.
- Byte av elservis och elcentral.
- Filmning och spolning av avloppstammar.
- Föreningen utreder möjligheten att omvandla Hårkvartettens lokal på Östra Banvägen 62 till en lägenhet för att sedan avyttra denna.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Styrelsens kommentar till årets vinst

Årets resultat har förbättrats avsevärt jämfört med föregående år beroende på att reparationer enligt underhållsplan inte påbörjades under hösten 2024 men planeras starta under 2025. Kassaflödet är positivt då resultatet liksom tidigare år belastas av avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 666 900 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Föreningens årsavgifter var oförändrade 2024 men parkeringsavgifterna höjdes från 1 januari 2024. För 2025 planeras årsavgifterna höjas med 2% från den 1 juli.

Föreningens 50 hyresrätter får en hyreshöjning på 5,3% för 2025.

Medlemsinformation

- Under perioden har 29 (24) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
- Dessutom har styrelsen beviljat 7 (10) andrahandsuthyrningar.
- Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.
- Föreningen hade vid årets slut 340 (333) medlemmar.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	27 127	26 357	24 140	23 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 323	- 1 694	- 11 042	- 3 827
Soliditet ¹ , %	41	40	39	41
Räntekänslighet, %	22	22	25	25
Skuld/kvm bostadsrättsyta	17 818	18 235	18 246	18 606
Skuld/kvm totalyta	11 199	11 439	11 447	11 447
Energikostnad/kvm totalyta	246	235	229	226
Sparande/kvm totalyta	263	312	288	319
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	814	820	742	754
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	44	45	46

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	254 748 889	45 149 486	2 236 988	- 121 698 601	- 1 693 899	178 742 863
Resultatdisposition enligt stämman:						
Upplåtelse av ny bostadsrätt	2 570 000	3 215 000				5 785 000
Reservering fond för yttre underhåll			5 242 537	-5 242 537		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-6 801 245	6 801 245		0
Balanseras i ny räkning				- 1 693 899	1 693 899	0
Årets resultat					3 323 006	3 323 006
Belopp vid årets utgång	257 318 889	48 364 486	678 280	- 121 833 792	3 323 006	187 850 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 121 833 792
Årets resultat	3 323 006
Totalt	- 118 510 786

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	5 242 537
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 690 000
Balanseras i ny räkning	- 123 063 323
Totalt	- 118 510 786

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	27 126 792	26 356 975
Övriga rörelseintäkter	3	7 170	978 599
Summa rörelseintäkter		27 133 962	27 335 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-13 646 107	-18 726 720
Administration och förvaltning	5	-1 339 014	-2 117 000
Personalkostnader	6	-581 710	-532 623
Avskrivningar		-2 237 399	-2 215 020
Summa rörelsekostnader		-17 804 230	-23 591 363
RÖRELSERESULTAT		9 329 732	3 744 211
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245 517	124 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 252 243	-5 562 348
Summa finansiella poster		-6 006 726	-5 438 110
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 323 006	-1 693 899
RESULTAT FÖRE SKATT		3 323 006	-1 693 899
ÅRETS RESULTAT		3 323 006	-1 693 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	439 902 835	442 140 234
Summa materiella anläggningstillgångar		439 902 835	442 140 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		439 902 835	442 140 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		81 609	186 146
Övriga fordringar		634 916	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		689 582	411 251
Summa kortfristiga fordringar		1 406 107	597 397
Kassa och bank			
Kassa och bank		18 391 832	9 424 574
Summa kassa och bank		18 391 832	9 424 574
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 797 939	10 021 971
SUMMA TILLGÅNGAR		459 700 774	452 162 205

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		305 683 375	299 898 375
Fond för yttre underhåll		678 280	2 236 988
Summa bundet eget kapital		306 361 655	302 135 363
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-121 833 792	-121 698 601
Årets resultat		3 323 006	-1 693 899
Summa fritt eget kapital		-118 510 786	-123 392 500
SUMMA EGET KAPITAL		187 850 869	178 742 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	203 200 900	196 823 900
Summa långfristiga skulder		203 200 900	196 823 900
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		203 200 900	196 823 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	63 380 000	71 423 900
Leverantörsskulder		1 454 614	1 041 491
Skatteskulder		145 837	200 228
Övriga skulder		707 767	1 603 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 960 787	2 326 267
Summa kortfristiga skulder		68 649 005	76 595 442
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		68 649 005	76 595 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		459 700 774	452 162 205

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	9 329 732	3 744 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 237 399	2 215 020
Summa	11 567 131	5 959 231
Erhållen ränta	245 517	124 238
Erlagd ränta	-6 252 243	-5 562 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 560 405	521 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-808 710	-160 842
Förändring av rörelseskulder	97 463	-2 346 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 849 158	-1 986 588
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätt	5 785 000	1 610 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 785 000	1 610 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld	-1 666 900	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 666 900	-175 000
Årets kassaflöde	8 967 258	-551 588
Likvida medel vid årets början	9 424 574	9 976 162
Likvida medel vid årets slut	18 391 832	9 424 574

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	150
Ombyggnad	20-50

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	12 171 661	12 067 214
Hysesintäkter		
Bostäder	4 536 006	4 428 359
Lokaler	9 100 789	8 785 068
Garage och p-platser	894 804	597 973
Kabel-TV	399 630	418 234
	14 931 229	14 229 634
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	19 792	7 378
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	4 111	52 749
	23 903	60 127
Totalt nettoomsättning	27 126 792	26 356 975

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	7 170	978 599
Totalt övriga rörelseintäkter	7 170	978 599
Övriga ersättningar 2023		
Statliga bidrag	204 062 kr	
Försäkringsersättning	774 537 kr	

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	937 002	954 093
Uppvärmning	3 742 392	3 751 612
Vatten och avlopp	1 174 778	814 406
Sophämtning	577 044	598 451
	6 431 215	6 118 561
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	42 650
Hiss	114 233	304 455
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	36 244	180 929
Brandskydd	0	6 163
Övrig funktionell anläggningservice	5 850	34 848
	156 327	569 045
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	455 395	74 401
Fastighetsstäd	438 282	365 502
Trädgårdsskötsel	642 239	567 680
Snöröjning/sandning	422 297	220 062
	1 958 211	1 227 645
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	868 202	846 186
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	412 660	388 034
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 076 480	1 064 344
Övriga driftkostnader	0	3 835
	1 489 140	1 456 213
Reparationer		
Reparationer	1 548 385	1 698 062
Underhåll		
Underhåll	1 194 627	6 811 008
Totalt operativ drift och underhåll	13 646 107	18 726 720

Fastighetsskötsel ingick i ekonomisk och teknisk förvaltning 2023

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	17 341	25 632
Ekonomisk förvaltning		
Ekonomisk och teknisk förvaltning	736 128	1 256 209
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	30 000	23 518
Juridiska arvoden	0	267 649
	30 000	291 168
Revision		
Revisionsarvode	37 500	36 796
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 151	37 608
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Övriga konstaterade förluster	0	69 411
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	35 771	50 598
Mäklrarvode	47 839	46 000
Konsultarvode	319 734	136 369
Bankkostnader	14 083	10 999
Övriga administrativa kostnader	4 954	124 730
Föreningsomkostnader	17 799	28 116
Övriga kostnader	72 714	3 365
	512 893	400 176
Totalt administration och förvaltning	1 339 014	2 117 000

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	459 800	379 500
Sociala kostnader	121 910	104 823
	581 710	484 323
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	48 300
Totalt personalkostnader	581 710	532 623

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	335 609 802	335 609 802
Anskaffningsvärde mark	130 514 923	130 514 923
Utgående anskaffningsvärden	466 124 725	466 124 725
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 23 984 491	- 21 769 471
Årets avskrivningar	- 2 237 399	- 2 215 020
Utgående avskrivningar	-26 221 890	-23 984 491
Utgående redovisat värde	439 902 835	442 140 234
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	298 400 000	298 400 000
Taxeringsvärde mark	177 000 000	177 000 000
	475 400 000	475 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	416 000 000	416 000 000
Lokaler	59 400 000	59 400 000
	475 400 000	475 400 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-06-28	3,23 %	11 000 000	12 666 900
SEB	2027-06-28	4,32 %	43 107 900	43 107 900
SEB	2026-06-28	0,84 %	51 336 000	51 336 000
SEB	2025-06-28	0,80 %	52 380 000	52 380 000
SEB	2028-08-28	2,79 %	30 932 000	30 932 000
SEB	2026-03-28	2,64 %	16 000 000	16 000 000
SBAB	2027-05-19	3,85 %	34 000 000	34 000 000
SBAB	2026-03-16	3,82 %	27 825 000	27 825 000
Summa skulder till kreditinstitut			266 580 900	268 247 800
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-63 380 000	-71 423 900
			203 200 900	196 823 900

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	280 000 000	280 000 000
Summa:	280 000 000	280 000 000

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Nylund

Michael Godberg

Anders Hallberg

Anna Wetterqvist

Karolina Larsson

Unni Åström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor



Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Johan Nylund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-14 22:11:08 GMT+02:00
Transaktions-ID: f88d6d7c00a44acca1bb2588d78130d8

Underskrift 2

Namn: Michael Godberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 10:21:31 GMT+02:00
Transaktions-ID: b4f80ab353424f4cb9b42f7fbf443ac6

Underskrift 3

Namn: Anders Hallberg
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 10:43:23 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5e783d7f79f54af6b07dbfb3c5098ba4

Underskrift 4

Namn: Karolina Larsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-15 11:06:48 GMT+02:00
Transaktions-ID: 207f9026dff243b195bb747136a14695

Underskrift 5

Namn: Anna Wetterqvist
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 18:14:09 GMT+02:00
Transaktions-ID: c404bc0e63c44b95b6e2aac031a969a5

Underskrift 6

Namn: Unni Åström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 19:26:50 GMT+02:00
Transaktions-ID: 2e6f7f2c0e8942a7a0c80c6dcc2780e7

Underskrift 7

Namn: Eugen Voinitch
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 20:08:24 GMT+02:00
Transaktions-ID: d0f5d6286ee44ae9c8a1036039d3f86

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Höstfibblan 8
Org.nr. 769621-8556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höstfibblan 8 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höstfibblan 8 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Eugen Voinitch
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-16 20:07:40 GMT+02:00
Transaktions-ID: f0d73f424ff442ac8347aa35b87b7f73

